

A Kemudi Timur Elektronik Sdn Bhd lwn KB Smart Development Sdn Bhd

B MAHKAMAH TINGGI (KOTA BHARU) — GUAMAN SIVIL
NO DA-22NCVC-49-08 TAHUN 2019
ROSLAN ABU BAKAR H
13 JULAI 2023

C *Kontrak — Jual beli hartanah — Pelanggaran — Kelewatan menyerahkan milikan kosong dan ‘certificate of completion and compliance’ (‘CCC’) — Tuntutan ganti rugi tertentu dan ditetapkan (‘LAD’) — Tuntutan ganti rugi am dan ganti rugi khas — Sama ada berlaku pelanggaran perjanjian jual beli hartanah apabila milikan kosong dan CCC tidak diserahkan dalam tempoh yang ditetapkan — Sama ada masa adalah faktor penting di bawah perjanjian jual beli — Sama ada plaintif berhak menuntut ganti rugi tertentu dan ditetapkan (‘LAD’) sahaja atau berhak menuntut lain-lain ganti rugi am dan khas — Sama ada tuntutan-tuntutan keuntungan pelaburan, susut nilai bangunan, ‘quite enjoyment’, kesusahan, laporan penilaian dan carian Suruhanjaya Syarikat Malaysia dibuktikan — Akta Keterangan 1950 ss 101 & 102 — Akta Kontrak 1950 s 74*

F *Prosedur Sivil — Tiada kes untuk dijawab — Penutupan kes plaintif — Plaintiff memfailkan tuntutan ganti rugi am dan ganti rugi khas di atas kelewatan defendan menyerahkan milikan kosong dan ‘certificate of completion and compliance’ — Sama ada kes ini sesuai untuk defendan menghujahkan tiada kes untuk dijawab — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 35 k 4*

G Plaintif telah memasuki dua perjanjian jual beli (‘PJB’) dengan defendan bersama dengan pemilik dua bidang tanah yang terletak di Besut, Terengganu (‘hartanah tersebut’) di mana melalui PJB ini, defendan bersetuju membina serta menjual dua buah bangunan kedai tiga tingkat yang mana setiap sebuah bangunan tersebut akan dibina di atas setiap hartanah tersebut dengan harga

H RM750,000 sebuah. Masalah timbul apabila defendan gagal menyerahkan milikan kosong bangunan beserta hartanah tersebut dalam tempoh 24 bulan dari tarikh PJB tersebut seperti yang ditetapkan dalam klausa 16.1 PJB. Di atas kegagalan ini, plaintif telah berjaya mendapatkan penghakiman terus bagi tuntutan ganti rugi tertentu dan ditetapkan (‘LAD’) berdasarkan klausa 16.2

I PJB berjumlah RM570,000; dan tuntutan milikan kosong bersama ‘certificates of completion and compliance’ (‘CCC’) dalam tempoh 30 hari dari perintah. Namun begitu, sehingga kini, defendan masih gagal menyerahkan CCC tersebut kepada plaintif seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 18 PJB. Disebabkan kegagalan ini, plaintif telah memfailkan tindakan semasa di

mana plaintif telah membuat tuntutan-tuntutan berikut terhadap defendan: (a) bahawa plaintif telah dihalang dari mendapatkan 'quiet enjoyment' ke atas bangunan-bangunan di atas hartanah tersebut; (b) plaintif mengalami banyak kesusahan kerana sentiasa perlu berurusan dengan defendan, Majlis Daerah Besut, peguamcara plaintif dan memfailkan kes ini; (c) kehilangan pelaburan berupa keuntungan dari sewaan hartanah tersebut; (d) susut nilai hartanah tersebut; (e) kos laporan penilaian hartanah tersebut; dan (f) kos carian di Suruhanjaya Syarikat Malaysia ('SSM'). Isu-isu yang timbul dalam kes ini adalah: (i) sama ada berlaku pelanggaran terma PJB oleh defendan; (ii) sama ada plaintif berhak menuntut LAD sahaja atau berhak menuntut lain-lain ganti rugi am dan khas; (iii) sama ada pembelian kedua-dua bangunan tersebut oleh plaintif adalah bertujuan pelaburan dan sama ada defendan mempunyai pengetahuan tentangnya; dan (iv) sama ada kes ini sesuai untuk defendan menghujahkan tiada kes untuk dijawab.

Diputuskan, membenarkan sebahagian tuntutan-tuntutan plaintif dengan kos sebanyak RM8,000 diberikan kepada plaintif tertakluk kepada 4% alokatur:

- (1) Berdasarkan klausa 7 PJB, mahkamah mendapati bahawa masa adalah faktor yang penting dalam PJB ini. Klausa 16.1 PJB memperuntukkan bahawa milikan kosong tersebut perlu diserahkan dalam tempoh 24 bulan dari tarikh PJB tersebut manakala klausa 17 pula menyatakan bahawa penyerahan milikan kosong mestilah disertakan bersama suatu sijil pengesahan bangunan telah siap dibina oleh arkitek defendan. Seterusnya, klausa 18 PJB menyatakan bahawa defendan perlu berusaha sedaya upaya untuk memastikan CCC dikeluarkan setelah pembinaan bangunan tamat. Berdasarkan keterangan-keterangan dalam kes ini, adalah jelas bahawa telah berlaku kelewatan dalam penyerahan milikan kosong dan CCC. Kegagalan defendan menyerahkan milikan kosong dan CCC dalam tempoh yang ditetapkan terjumlah kepada pelanggaran terma-terma PJB tersebut (lihat perenggan 17–18, 20, 22 & 24).
- (2) Mahkamah berpendapat bahawa tiada pertindihan tuntutan dibuat oleh plaintif terhadap defendan. Plaintif berhak menuntut LAD seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 16.2 PJB. Manakala tuntutan-tuntutan lain seperti ganti rugi am dan ganti rugi khas boleh dituntut berdasarkan s 74 Akta Kontrak 1950 ('AK') jika berlakunya pemecahan atau pelanggaran kontrak. Selain itu, berdasarkan s 74 AK, tidak wujud isu sama ada defendan mempunyai pengetahuan bahawa bangunan-bangunan yang dibina di atas hartanah tersebut adalah bagi tujuan pelaburan oleh plaintif. Yang utama dan relevan adalah sama ada PJB ditandatangani dan sama ada defendan telah melanggar terma-terma PJB. Namun begitu, beban masih di bahu plaintif untuk membuktikan ganti rugi-ganti rugi tersebut selaras dengan peruntukan ss 101 dan 102 Akta Keterangan 1950 (lihat perenggan 25–28).

- A (3) Mahkamah menolak tuntutan plaintif bagi keuntungan pelaburan (sewa) kerana tuntutan tersebut hanyalah spekulasi memandangkan tiada keterangan atau dokumen yang jelas bagi menunjukkan kedua-dua bangunan tersebut telah ditempah oleh bakal penyewa. Mahkamah juga menolak tuntutan susut nilai bangunan kerana susut nilai tidak berlaku berdasarkan laporan penilaian plaintif dan nilai yang dibuat terhadap kedua-dua bangunan tersebut adalah semasa CCC belum diperolehi. Mahkamah berpendapat sekiranya CCC dapat dikemukakan, nilai bagi bangunan-bangunan tersebut akan bertambah. Bagi tuntutan ‘quite enjoyment’ dan kesusahan pula, adalah jelas bahawa jika plaintif C mendapat milikan kosong dalam tempoh 24 bulan seperti peruntukan PJB, plaintif bebas menggunakan dan menikmati kedua-dua bangunan tersebut mengikut kehendaknya sendiri. Kelewatan penyerahan milikan kosong telah menyebabkan plaintif tidak dapat menggunakannya secara bebas dan mendatangkan kesusahan kerana perlu mengambil tindakan susulan. Oleh itu, mahkamah membenarkan tuntutan ‘quite enjoyment’ D dan kesusahan sebanyak RM20,000. Bagi tuntutan ganti rugi khas iaitu laporan penilaian, plaintif telah gagal membuktikan jumlah RM10,000 seperti dalam pliding, oleh itu, mahkamah hanya membenarkan jumlah E RM3,350 seperti yang dibuktikan. Mahkamah juga membenarkan tuntutan berjumlah RM30 bagi carian SSM berdasarkan resit yang dikemukakan (lihat perenggan 29, 31 & 34–37).
- F (4) Di bawah A 35 k 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, defendan berhak untuk menghujahkan tiada kes untuk dijawab. Walau bagaimanapun beban pembuktian masih lagi di bahu plaintif dan tidak secara automatik dianggap keterangan plaintif harus diterima. Dalam tuntutan semasa, mahkamah mendapati plaintif berjaya membuktikan sebahagian dari tuntutannya terhadap defendan (lihat perenggan 38).
- G **[English summary]**
The plaintiff had entered into two sale and purchase agreements (‘the SPAs’) with the defendant together with the owner of two pieces of land located in Besut, Terengganu (‘the said properties’) whereby via these SPAs, the defendant agreed to build and sell two three-storey shop buildings which were to be H erected on each of the said lands at a price of RM750,000 per building. The problem arose when the defendant failed to hand over vacant possession of the buildings and the properties within 24 months from the date of the SPAs as stipulated in cl 16.1 of the SPAs. Due to this failure, the plaintiff had successfully obtained a summary judgment for the claim of liquidated and I ascertained damages (‘LAD’) pursuant to cl 16.2 of the SPAs amounting to RM570,000; and for the claim of vacant possession with ‘certificates of completion and compliance’ (‘the CCC’) within 30 days from the order. However, until now, the defendant had still failed to hand over the CCC to the plaintiff as provided under cl 18 of the SPAs. Due to this failure, the plaintiff

had filed the present action in which the plaintiff had made the following claims against the defendant: (a) that the plaintiff had been prevented from obtaining 'quiet enjoyment' of the buildings on the properties; (b) the plaintiff suffered a lot of hardship because the plaintiff always had to deal with the defendant, the Besut District Council, the plaintiff's solicitor and to file the present case; (c) loss of investment in the form of profit from the rental of the properties; (d) depreciation of the property; (e) the cost of the valuation report of the properties; and (f) costs of the Companies Commission of Malaysia ('CCM') search. The issues that arose in this case were: (i) whether there was a breach of the terms of the SPAs by the defendant; (ii) whether the plaintiff was entitled to claim LAD only or the plaintiff was entitled to claim other general and special damages; (iii) whether the purchase of the two buildings by the plaintiff was for investment purposes and whether the defendant had knowledge of it; and (iv) whether this case was suitable for the defendant to submit that there was no case to answer.

Held, allowing the plaintiff's claims in part with costs of RM8,000 to the plaintiff subject to 4% allocator:

- (1) Based on cl 7 of the SPAs, the court found that time was an important factor in these SPAs. Clause 16.1 of the SPAs provided that the vacant possession must be handed over within 24 months from the date of the SPAs while cl 17 stated that the handover of the vacant possession must be accompanied by a certificate by the defendant's architect confirming that the building had been completed. Next, cl 18 of the SPAs stated that the defendant must make every effort to ensure that the CCC was issued after the construction of the building was completed. Based on the evidence in this case, it was clear that there had been a delay in handing over the vacant possession and the CCC. The defendant's failure to hand over the vacant possession and CCC within the stipulated period amounted to a breach of the terms of the SPAs (see paras 17–18, 20, 22 & 24).
- (2) The court was of the opinion that there was no duplicity of claims made by the plaintiff against the defendant. The plaintiff was entitled to claim LAD as provided under cl 16.2 of the SPAs. While other claims such as general damages and special damages could be made based on s 74 of the Contracts Act 1950 ('the CA') if there was a breach or violation of contract. In addition, based on s 74 of the CA, there was no issue as to whether the defendant had knowledge that the buildings which were built on the said properties were for the purpose of investment by the plaintiff. The main and relevant thing was whether the SPAs were executed and whether the defendant had violated the terms of the SPAs. Nevertheless, the burden was still on the plaintiff to prove the damages in accordance with the provisions of ss 101 and 102 of the Evidence Act 1950 (see paras 25–28).

- A (3) The court rejected the plaintiff's claim for investment profit (rent) because the claim was just a speculation since there was no clear evidence or document to show that the two buildings had been booked by prospective tenants. The court also rejected the claim for the depreciation in value of the buildings because there was no such depreciation based on the plaintiff's valuation report and the valuation of the two buildings was made when the CCC had not been obtained. The court was of the view that if the CCC could be presented, the value of the buildings would increase. As for the claims for 'quite enjoyment' and hardship, it was clear that if the plaintiff had received the vacant possession within 24 months as stipulated in the SPAs, the plaintiff would be able to use and enjoy the two buildings freely in accordance with his own wishes. The delay in handing over the vacant possession had caused the plaintiff not to be able to use it freely and had caused hardship due to the need to take follow-up action. Therefore, the court allowed the claim for 'quite enjoyment' and hardship amounting to RM20,000. For the claim of special damages, which was the valuation report, the plaintiff had failed to prove the sum of RM10,000 as in the pleadings, therefore, the court had only allowed the sum of RM3,350 as proved. The court also allowed a claim amounting to RM30 for the CCM search based on the receipt submitted (see paras 29, 31 & 34–37).
- B
- C
- D
- E

- (4) Under O 35 r 4 of the Rules of Court 2012, the defendant was entitled to argue that there was no case to answer. However, the burden of proof was still on the plaintiff, and it should not be presumed that the plaintiff's testimony should automatically be accepted. In the present action, the court found that the plaintiff had successfully proved part of his claims against the defendant (see para 38).]
- F

G Kes-kes yang dirujuk

Hedgeford Sdn Bhd v Sri Gananatha a/l Sivanathan & Ors [2018] MLJU 1424, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

- H Akta Keterangan 1950 ss 101, 102
Akta Kontrak 1950 s 74
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 35 k 4, 4(3)

(Azhar Fazuny) bagi pihak plaintif.

- I *(Fazlan Allaudin & Izasuhana) bagi pihak defendan.*

Roslan Abu Bakar H:

A

PENGENALAN

[1] Plaintiff menuntut dari defendan (antara lainnya) milikan kosong dan ganti rugi berkaitan dengan dua unit rumah kedai di atas dua keping hartanah iaitu PT 6607, HS(D) 2898, Mukim Kampong Raja, Daerah Besut, Terengganu dan Lot 6606, HS(D) 2898, Mukim Kampong Raja, Daerah Besut, Terengganu yang dibeli melalui dua perjanjian jual beli ('hartanah tersebut').

B

[2] Plaintiff adalah sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan menjalankan perniagaan menjual serta membekalkan barang-barang elektrik dan elektronik.

C

[3] Defendan juga adalah sebuah syarikat yang diperbadankan di Malaysia dan merupakan pemaju kepada kedua-dua lot hartanah tersebut.

D

FAKTA

[4] Pada 25 Ogos 2013, plaintiff telah memasuki dua perjanjian jual beli ('PJB') dengan defendan dan pemilik berdaftar tanah di mana defendan bersetuju membina serta menjual dua buah bangunan kedai pejabat tiga tingkat yang mana setiap sebuah bangunan berkenaan akan dibina di atas setiap hartanah tersebut dengan harga RM750,000 sebuah.

E

F

[5] Berdasarkan klausa 16.1 dan klausa 16.2 PJB, kedua-dua bangunan tersebut perlu disiapkan dan serahkan milikan kosong kepada plaintiff dalam tempoh 24 bulan dari tarikh PJB. Berdasarkan PJB, tarikh akhir untuk menyerahkan milikan kosong adalah pada atau sebelum 24 Ogos 2015. Kegagalan menyerahkan milikan kosong pada tarikh tersebut akan menyebabkan plaintiff berhak menuntut ganti rugi penyerahan lewat ('LAD') pada kadar 10% setahun dan dikira dari hari ke hari atas jumlah jual beli.

G

[6] Sehingga kini plaintiff mendakwa masih belum diserahkan *certificates of completion and compliance* ('CCC') ke atas kedua-dua bangunan tersebut seperti peruntukan klausa 18 PJB.

H

ISU

I

[7] Isu yang perlu diputuskan dalam perbicaraan ini adalah:

- (a) sama ada berlaku pelanggaran terma PJB oleh defendan;
- (b) sama ada plaintiff berhak menuntut ganti rugi tertentu sahaja/*liquidated*

- A *ascertained damages* ('LAD') atau berhak menuntut lain-lain ganti rugi am dan khas;
- (c) sama ada pembelian kedua-dua bangunan berkenaan oleh plaintif adalah bertujuan pelaburan dan sama ada defendan mempunyai pengetahuan tentangnya; dan
- B (d) sama ada kes ini sesuai untuk defendan menghujahkan 'no case to answer'.

KES PLAINTIF

- C [8] Plaintif membuat tuntutan berikut terhadap defendan:
- (a) dihalang dari mendapatkan *quiet enjoyment* dengan bangunan-bangunan di atas hartanah tersebut.
- D Plaintif tidak dapat menikmati dan menggunakan sepenuhnya bangunan-bangunan berkenaan sebagai pemilik kerana masih terpaksa membayar pinjaman bank tanpa pendapatan tambahan;
- (b) mengalami banyak kesusahan.
- E Kesusahan yang dialami adalah sentiasa perlu berurusan dengan defendan, Majlis Daerah Besut, peguamcara plaintif dan memfailkan kes guaman ini;
- (c) kehilangan pelaburan.
- F Plaintif membeli hartanah tersebut bagi tujuan pelaburan. Perkara ini telah dimaklumkan pada defendan semasa menandatangani PJB. Keuntungan dari sewaan hartanah tersebut dijangkakan sebanyak RM27,375 sebulan atau RM328,500 setahun;
- (d) susut nilai hartanah tersebut.
- G Berdasarkan laporan penilaian, nilai kedua-dua hartanah tersebut tanpa CCC adalah RM1.39 juta dan nilai dengan mempunyai CCC adalah RM1.55 juta. Oleh yang demikian telah berlaku susut nilai hartanah tersebut sebanyak RM160,000;
- (e) kos laporan penilaian hartanah tersebut; dan
- H (f) kos carian di Suruhanjaya Syarikat Malaysia.

- [9] Bagi tuntutan ganti rugi lewat penyerahan milik kosong ('LAD') dan tuntutan mendapat milikan kosong bersama CCC dalam tempoh 30 hari dari perintah, plaintif telah memperolehnya melalui penghakiman terus sebelum ini.

[10] Bagi tuntutan ganti rugi khas faedah bank terkumpul dari 24 Oktober 2013 hingga 31 Disember 2018, plaintif menarik balik tuntutan ini.

[11] Selanjutnya plaintif menghujahkan tuntutan plaintif ini tidak bertindih dengan tuntutan LAD (klausula 16.2) kerana LAD tidak mencukupi dan tidak memadai untuk menanggung kerugian plaintif. A

[12] Akhir sekali plaintif menghujahkan defendan gagal menyangkal tuntutannya kerana menghujahkan *no case to answer* dan tidak memanggil mana-mana saksi. B

KES DEFENDAN

[13] Secara ringkasnya defendan menghujahkan seperti berikut: C

(a) plaintif telah mendapat bayaran RM575,000 untuk LAD dalam prosiding penghakiman terus. Bayaran LAD ini diperuntukan di bawah PJB. Tuntutan plaintif adalah berasaskan kepada kelewatan penyerahan milikan kosong. Oleh yang demikian plaintif tidak layak lagi membuat tuntutan tambahan di bawah ganti rugi am dan ganti rugi khas; D

(b) terdapat pertindihan (*duplicity*) dalam tuntutan plaintif. Adalah diakui plaintif tidak dapat menikmati dan menggunakan (*quiet enjoyment*) hartanah tersebut setelah milikan kosong lewat diserahkan. *Quiet enjoyment* ini bermaksud plaintif boleh berbuat apa-apa sahaja kepada hartanah tersebut bagi menikmatinya seperti memberi sewaan, menjual dan sebagainya. E

Berdasarkan PJB, plaintif boleh dipampaskan melalui LAD jika berlaku kelewatan milikan kosong. Kelewatan ini akan menyebabkan plaintif tidak dapat menikmati dan menggunakan (*quiet enjoyment*) hartanah tersebut. Ini boleh dipampaskan melalui LAD. Oleh yang demikian tuntutan-tuntutan lain plaintif telah menjadi bertindih atau berulang-ulang; F

(c) ganti rugi kesusahan. plaintif gagal membuktikan kerugian ini. Semua 'kesusahan' yang dihujahkan plaintif adalah suatu perkara normal atau biasa apabila seseorang itu menghadapi masalah; G

(d) hilang peluang pelaburan. Tiada terdapat keterangan yang jelas dikemukakan berhubung dengan tuntutan ini. Keuntungan hanya boleh diperolehi jika kadar sewaan melebihi kadar bayaran bulanan kepada pinjaman bank. PJB untuk penyewaan hartanah tersebut kepada pihak ketiga belum disediakan dan tidak boleh menjadi suatu bukti konklusif; H

(e) susut nilai hartanah tersebut. I

- A Keterangan ini juga tidak dibuktikan. Jumlah susut nilai adalah disebabkan samada CCC diperolehi atau pun tidak dan bukannya kepada bangunan berkenaan; dan
- (f) kos laporan penilaian.
- B Dalam pliding, plaintif menuntut kos penilaian sebanyak RM10,000. Tetapi dalam perbicaraan keterangan lisan saksi hanyalah sebanyak RM3,350. Plaintif adalah terikat kepada pliding untuk membuktikannya dan jumlah tersebut tidak dapat dibuktikan.
- C [14] Akhir sekali defendan dalam perbicaraan telah menghujahkan *no case to answer* di bawah A 35 k 4(3) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012. Walaupun defendan menghujahkan sedemikian dan tidak memanggil mana-mana saksi, beban masih kepada plaintif untuk membuktikan tuntutananya.
- D PENELITIAN DAN PENEMUAN MAHKAMAH
- [15] Setelah mendengar dan menimbangkan kes dari kedua-dua pihak, saya mendapati (berdasarkan kepada isu-isu untuk dibicarakan):
- E *Sama ada berlaku pelanggaran terma-terma PJB oleh defendan*
- F [16] Terdapat dua PJB antara pemilik berdaftar, defendan dan plaintif dalam transaksi jual beli dan pembinaan di dua buah hartanah tersebut yang ditandatangani pada 25 Ogos 2013 (PJB bagi kedua-dua hartanah tersebut dikemukakan di ms 1–25 dan ms 25–47 dalam Ikatan Dokumen Bersama).
- G [17] Berdasarkan klausa 16.1 bagi kedua-dua PJB, tempoh untuk memberikan milikan kosong adalah 24 bulan dari tarikh menandatangani PJB ie pada 24 Ogos 2015. Saya berpendapat masa adalah faktor yang penting ini dalam PJB ini seperti yang dipersetujui pihak-pihak seperti peruntukan Klausa 7 PJB.
- H [18] Klausa 16.2 memperuntukkan kegagalan defendan memberikan milikan kosong dalam tempoh tersebut, defendan akan bertanggung membayar LAD dari hari ke hari dengan kadar 10% setahun.
- [19] Klausa 16.1 dan klausa 16.2 memperuntukkan:
- I 16.1 The said Building shall be completed by the Vendor and vacant possession to be delivered to the Purchasers within twenty-four (24) calendar months from the date of this Agreement.

- 16.2 If the Vendor fail to deliver vacant possession of the said Building in time to the Purchasers, the Vendor shall pay immediately to the Purchasers liquidated damages to be calculated from day to day at the rate of ten per centum (10%) per annum of the Purchase Price. A
- [20] Selanjutnya klausa 17 memperuntukkan penyerahan milikan kosong mestilah disertakan bersama suatu sijil pengesahan bangunan telah siap dibina oleh arkitek defendan. Plaintiff pula tidak boleh menduduki kedua-dua bangunan tersebut sehingga CCC dikeluarkan (klausa 18). Defendan juga mestilah berusaha sedaya upaya bagi memastikan CCC dikeluarkan setelah pembinaan bangunan tamat (klausa 18). B
- [21] Klausa 18 memperuntukkan:
18. The Vendor shall do all acts and things necessary to obtain the Certificate of Completion and Compliance from the Vendor's Architect/Appropriate Authority in respect of the said Building and shall at his own cost and expenses comply with all the requirement of the Vendor's Architect/Appropriate Authority. C
- [22] Dari keterangan-keterangan yang dikemukakan dalam perbicaraan ini, adalah jelas berlakunya kelewatan memberikan milikan kosong dan CCC sehingga writ saman dan pernyataan tuntutan ini difailkan iaitu pada 22 Ogos 2019. D
- [23] Selanjutnya melalui penghakiman terus bertarikh 20 September 2020 (Lampiran 17), mahkamah ini telah memerintahkan defendan menyerahkan milikan kosong bersama CCC dan LAD setakat 25 Jun 2019 sebanyak RM575,000 dan LAD ini akan berterusan sehingga milikan kosong diberikan. Namun sehingga perbicaraan penuh kes ini berjalan, plaintiff masih tidak dapat menduduki hartanah tersebut kerana CCC masih belum dikeluarkan. E
- [24] Berdasarkan kepada penemuan-penemuan tersebut, saya mendapati defendan telah melanggar terma-terma PJB kerana kegagalan memberikan milikan kosong bersama CCC dalam tempoh yang ditetapkan. F
- Isu sama ada plaintiff berhak menuntut LAD (ganti rugi tertentu sahaja) atau berhak menuntut lain-lain ganti rugi am dan khas dan isu sama ada pembelian kedua-dua bangunan berkenaan oleh plaintiff adalah bertujuan pelaburan dan sama ada defendan mempunyai pengetahuan tentangnya* G
- [25] Plaintiff menghujahkan mereka kehilangan sewa bulanan bagi kedua-dua bangunan di atas hartanah tersebut kerana kelewatan defendan menyerahkan milikan kosong. Plaintiff berhak membuat tuntutan ini dan lain-lain tuntutan selain dari LAD. Tuntutan LAD telah diperuntukan di bawah klausa 16.2 PJB dan plaintiff berhak kepadanya selaras dengan H
- I

A keputusan kes *Hedgeford Sdn Bhd v Sri Gananatha a/l Sivanathan & Ors* [2018] MLJU 1424:

B At the outset, it is imperative to state that the SPA is a statutory contract and is not capable of being 'modified' or 'varied' in any way. The key question is the circumstances by which a housing developer is permitted to assert that the purchasers have 'waived' their legal rights and entitlement under the statutory.

As the LAD was a statutory remedy afforded to buyers, there could be no question of an innocent party being unjustly enriched if he exercised his right to enforce his statutory remedy against the party in breach.

C [26] Manakala tuntutan-tuntutan lain seperti ganti rugi am dan ganti rugi khas boleh dituntut berdasarkan s 74 Akta Kontrak 1950 jika berlakunya pemecahan atau pelanggaran kontrak. Seksyen 74 memperuntukkan:

D Compensation for loss or damage caused by breach of contract

(1) When a contract has been broken, the party who suffers by the breach is entitled to receive, from the party who has broken the contract, compensation for any loss or damage caused to him thereby, which naturally arose in the usual course of things from the breach, or which the parties knew, when they made the contract, to be likely to result from the breach of it.

F [27] Berdasarkan kepada peruntukan s 74 berkenaan, saya berpendapat tidak wujud isu sama ada defendan mempunyai pengetahuan bahawa bangunan-bangunan yang dibina di atas hartanah tersebut adalah bagi tujuan pelaburan oleh plaintif. Yang utama dan relevan adalah sama ada PJB ditandatangani dan sama ada defendan telah melanggar terta-terma PJB.

G [28] Sehubungan itu saya memutuskan plaintif berhak menuntut tuntutan ganti rugi am dan ganti rugi khas selain dari berhak kepada LAD. Saya juga berpendapat tiada pertindihan tuntutan dibuat oleh plaintif terhadap defendan. Tetapi beban masih di bahu plaintif untuk membuktikannya. Ini selaras dengan peruntukan s 101 dan 102 Akta Keterangan:

H Seksyen 101 Beban membuktikan.

(1) Sesiapa yang berhasrat supaya mana-mana mahkamah memberikan penghakiman tentang apa-apa hak atau tanggungan di sisi undang-undang, dengan bergantung kepada kewujudan fakta yang ditegaskan olehnya, mestilah membuktikan bahawa fakta itu wujud.

I (2) Apabila seseorang terikat untuk membuktikan kewujudan apa-apa fakta, maka adalah dikatakan bahawa beban membuktikan terletak pada orang itu.

Seksyen 102 Pada siapa letaknya beban membuktikan.

- Beban membuktikan dalam sesuatu guaman atau prosiding terletak pada orang yang akan gagal jika tiada apa-apa keterangan langsung diberikan oleh mana-mana pihak. A
- [29] Bagi tuntutan keuntungan pelaburan (sewa) oleh plaintif, saya berpendapat tuntutan ini hanyalah suatu spekulasi kerana tiada keterangan atau dokumen yang jelas bagi menunjukkan kedua-dua bangunan itu telah ditempah oleh bakal penyewa. Selain dari itu saya mendapati kedua-dua bangunan dalam hartanah tersebut masih dalam pinjaman bank. Oleh itu plaintif perlu menunjukkan bahawa kadar sewaan bulanan yang diterimanya adalah melebihi dari kadar bayaran pinjaman bank di mana hanya lebihan ini boleh dianggap sebagai keuntungan sewa. B C
- [30] Perbandingan dengan kadar sewaan di Jerleh, Terengganu tidak menggambarkan keadaan pasaran di lokasi bangunan-bangunan berkaitan. Perjanjian sewa tersebut (ms 78–85, Ikatan Dokumen Bersama) saya dapati hanya ditandatangani di hadapan seorang pesuruhjaya sumpah dan perjanjian berkenaan tidak di setemkan. D
- [31] Atas penemuan-penemuan tersebut saya menolak tuntutan bagi item ini. E
- [32] Selanjutnya saya merujuk kepada tuntutan plaintif untuk *quiet enjoyment* dan kesusahan yang dialaminya. Seperti yang saya putuskan di awal penghakiman ini, tuntutan LAD telah diperuntukan dalam kedua-dua PJB. Ianya khusus bagi pelanggaran klausa 16.1 dan 16.2 kerana kelewatan menyerahkan milikan kosong kedua-dua bangunan di atas hartanah tersebut. F
- [33] Manakala tuntutan bagi *quiet enjoyment* dan kesusahan pula adalah berbeza dan tuntutan boleh dibuat di bawah Akta Kontrak 1950 kerana berlakunya pemecahan atau pelanggaran kontrak. Oleh yang demikian tidak berlaku pertindihan atau pengulangan tuntutan bagi kedua-dua item tersebut dengan LAD. G
- [34] Adalah jelas jika plaintif mendapat milikan kosong dalam tempoh 24 bulan seperti peruntukan PJB, plaintif bebas menggunakan dan menikmati kedua-dua bangunan tersebut mengikut kehendaknya sendiri. Kelewatan penyerahan milikan kosong telah menyebabkan plaintif tidak dapat menggunakannya secara bebas (kecuali memberi sewa untuk mendapatkan keuntungan seperti yang saya putuskan di atas) dan mendatangkan kesusahan kerana perlu mengambil tindakan susulan. Banyak lagi perkara yang boleh dibuat oleh plaintif sebagai *quiet enjoyment* seperti menggunakan sendiri dan sebagainya. Oleh yang demikian saya membenarkan tuntutan plaintif untuk item *quiet enjoyment* dan kesusahan sebanyak RM20,000. H I

- A [35] Satu lagi item yang dituntut plaintif dalam ganti rugi adalah susut nilai bangunan. Dengan siapnya kedua-dua bangunan berkenaan dan penyerahan milikan kosong kepada plaintif, berdasarkan pada laporan penilaian plaintif (eksh P2), tidak berlaku susut nilai pada kedua-dua bangunan berkenaan jika dirujuk kepada bangunan-bangunan tersebut per se.
- B
- C [36] Yang terdapat adalah perbezaan nilai bangunan yang mempunyai CCC dengan bangunan yang tidak mempunyai CCC. Nilai yang dibuat terhadap kedua-dua bangunan tersebut adalah semasa belum memperolehi CCC (laporan nilai oleh Nilai Harta Consultant Sdn Bhd bertarikh 22 Oktober 2020 di ms 86–101, Ikatan Dokumen Bersama). Saya berpendapat sekiranya CCC dapat dikemukakan kepada kedua-dua bangunan yang telah siap itu di masa terdekat, nilainya akan bertambah. Oleh itu tuntutan bagi item ini ditolak.
- D
- E [37] Bagi ganti rugi khas, plaintif menuntut item-item berikut:
- (a) laporan penilaian oleh Nilai Harta Consultant Sdn Bhd.
- Dalam pliding, plaintif menuntut sebanyak RM10,000 dan semasa perbicaraan resit telah dikemukakan sebagai eksh P2 oleh SP1 dan disokong oleh SP3. Pihak-pihak adalah terikat dengan pliding tetapi plaintif telah gagal membuktikannya seperti dalam pliding. Dengan demikian tuntutan plaintif sebanyak RM10,000 ditolak dan saya membenarkan sebanyak RM3,350 sahaja; dan
- F (b) carian SSM.
- Resit (eksh P6) telah dikemukakan. Tuntutan sebanyak RM30 dibenarkan.
- G *Sama ada kes ini sesuai untuk defendan menghujahkan ‘no case to answer’*
- H [38] defendan telah menghujahkan *no case to answer* setelah mendengar tuntutan dari plaintif. Di bawah A 35 k 4 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012, defendan berhak untuk menghujahkan *no case to answer*. Walau bagaimanapun beban pembuktian masih lagi di bahu plaintif dan tidak secara automatik di anggap keterangan plaintif harus diterima. Dalam tuntutan ini atas, saya mendapati plaintif berjaya membuktikan sebahagian dari tuntutannya terhadap defendan.
- I KEPUTUSAN
- [39] Berdasarkan pada penemuan-penemuan tersebut dan atas imbalan kebarangkalian, saya membenarkan sebahagian tuntutan plaintif dan sebahagian lagi ditolak.

- [40] Tuntutan plaintif yang dibenarkan adalah: A
- (a) plaintif berhak menuntut ganti rugi am dan ganti rugi khas selain dari LAD;
 - (b) untuk item *quiet enjoyment* dan kesusahan sebanyak RM20,000;
 - (c) laporan penilaian oleh Nilai Harta Consultant Sdn Bhd sebanyak RM3,350; dan B
 - (d) carian SSM sebanyak RM30.
- [41] Tuntutan yang ditolak: C
- (a) keuntungan pelaburan (sewa); dan
 - (b) susut nilai kedua-dua bangunan di atas hartanah tersebut.
- [42] Tuntutan yang telah mendapat penghakiman sebelum ini: D
- (a) milikan kosong;
 - (b) pengeluaran CCC; dan
 - (c) tuntutan bayaran LAD. E
- [43] Tuntutan yang ditarik balik:
- (a) faedah bank terkumpul dari 24 Oktober 2013 hingga 31 Disember 2018. F
- [44] Faedah 5% setahun kepada ganti rugi yang diberikan dalam kes ini dari tarikh pemfailan writ saman hinggan pembayaran penuh pada jumlah penghakiman. G
- [45] Kos sebanyak RM8,000 diberikan kepada plaintif dan tertakluk pada 4% alokatur. H
- Sebahagian tuntutan-tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos sebanyak RM8,000 diberikan kepada plaintif tertakluk kepada 4% alokatur.*

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar

I